



Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Storica
Dirigente: Ing. Paolo Capozzi

Casino dell'Orologio
Piazza di Siena 1 - 00197 Roma
Tel. 06.67108512 - Fax 06.8415368
www.comune.roma.it

**Piano di Recupero
di un complesso immobiliare
sito in Roma - Via Boncompagni
Presentazione**



Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma - Via Boncompagni

Indice

Quadro urbanistico generale

Destinazioni d'uso

Interesse pubblico

Il progetto



Nell'Elaborato Prescrittivo "Sistemi e Regole" - rapp. 1:5.000, del PRG, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata in "Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)".

Il Piano di Recupero in oggetto consta di un intervento di Ristrutturazione Edilizia RE2 attuato con procedura indiretta, in coerenza con la vigente normativa ed in conformità alla sovracitata destinazione.

Tale categoria di intervento, così come stabilito dalle Norme Tecniche del PRG vigente, è finalizzata alla "ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi".

E' inoltre previsto un parziale cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale ed un ampliamento inferiore al 20% come stabilito dal PRG vigente.

L'isolato ricade nella Città Storica, all'interno delle Mura Aureliane e dunque nel vincolo Unesco. Nel corso della Procedura sono stati acquisiti sia i Pareri delle Soprintendenze Statali che quello della Sovrintendenza Capitolina.



Sistema e Regole 1:5.000 PRG vigente



L'area d'intervento occupa l'intero isolato compreso tra via Boncompagni, via Puglie, via Sicilia e via Romagna ed è caratterizzata dalla presenza di tre distinti corpi di fabbrica, disposti a corte intorno ad un ampio spazio: il Complesso **Boncompagni**, che occupa gran parte dell'isolato con destinazione d'uso mista (residenziale, uffici), il Residence **May Fair**, situato dove in passato sorgeva la Curia Generalizia ed il Collegio Internazionale dei Frati Cappuccini di cui conserva unicamente la facciata principale e l'ex Chiesa di **San Lorenzo da Brindisi** che attualmente assolve alla funzione di sala congressi.

Il Piano di Recupero in oggetto, secondo i principi del PRG per la Città Storica, reintroduce le abitazioni in un manufatto attualmente prevalentemente ad uffici. La nuova destinazione principalmente ad abitazioni singole, riduce considerevolmente il carico urbanistico gravante sull'intero quartiere.

La restante quota, con destinazione non residenziale, localizzata essenzialmente al piano terra e dunque di facile accessibilità per un qualsiasi potenziale fruitore, è destinata ad attività commerciali ed artigianali e dunque ad attività che le Norme Tecniche di PRG definiscono, all'interno del tessuto della Città Storica, *di valore storico-artistico e di identità sociale e culturale*.

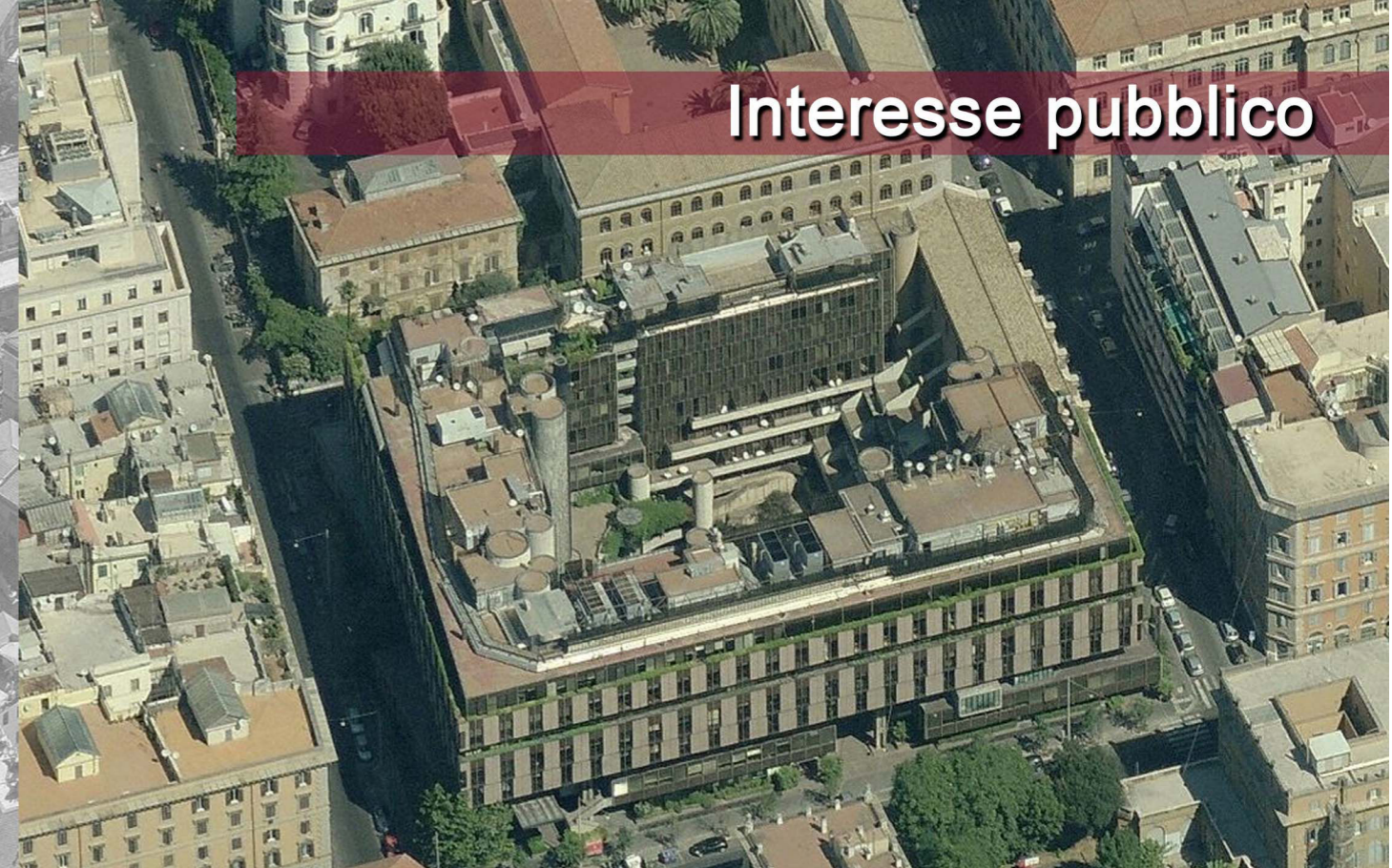
Il consolidamento di tali attività permetterà il consolidamento della funzione residenziale sia esistente che di progetto.





In ottemperanza alla normativa vigente ed in base a quanto richiesto dal Municipio Roma Centro Storico, in cui il complesso immobiliare ricade, le risorse generate dal piano di Recupero avranno evidenti ricadute di interesse pubblico sul territorio, quali:

- il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (circa 1.700.000 €), potrà essere utilizzato per l'adeguamento del sistema infrastrutturale del Municipio, con particolare riguardo alla viabilità del Rione Ludovisi, ove l'isolato è localizzato;
 - l'importo relativo alla monetizzazione degli standard (circa 2.100.000 €) potrà essere destinato al bilancio del Municipio e finalizzato all'adeguamento e messa a norma degli immobili destinati ad edilizia scolastica dello stesso ;
 - al Piano Terra del complesso immobiliare è stata individuata una unità immobiliare da destinare a servizi sociali - assistenziali, il cui utilizzo e gestione verrà disciplinato in forma di edilizia a canone sociale.
- Gli importi relativi agli oneri dovranno essere adeguati agli aggiornamenti normativi in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.





Il Piano di Recupero del complesso di Via Boncompagni è inserito all'interno di un quartiere tra i più prestigiosi della Capitale qual è il Ludovisi, la Proprietà ha dunque ritenuto opportuno indire un "concorso" ad inviti fra tre studi di progettazione particolarmente qualificati allo scopo di raggiungere un obiettivo di qualità architettonica e ambientale adeguato alle caratteristiche del complesso e del contesto urbano in cui è inserito.

Il progetto prescelto è stato quello dello studio MAD per la capacità di ideare un intervento armonico in grado di conferire un'identità unitaria alle varie parti che compongono il progetto, creando un dialogo sia tra corte interna e piano strada, sia tra le nuove facciate e quelle preesistenti della ex chiesa e dell'ex Convento dei Cappuccini che nel progetto non subiranno modifiche. Nel progetto si evince l'intenzione "di conferire la qualità indiscussa dell'abitare in villa ad un edificio fortemente inserito nella realtà urbana" attraverso ampi spazi aperti adibiti ad aree verdi. Le terrazze, dotate di una fitta vegetazione di diverse dimensioni e di balaustre in materiale trasparente, creano "un parco verticale rivolto verso la strada ed aperto alla vista degli abitanti di Roma".

La scelta di un linguaggio contemporanea all'interno della Città Storica trova riscontro nel PRG vigente all'interno delle cui relazioni si descrive il rischio dell'isolamento dei centri storici e dell'espulsione "in periferia" della progettazione architettonica contemporanea.

Il progetto



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Storica
Dirigente: Ing. Paolo Capozzi

Casino dell'Orologio
Piazza di Siena 1 - 00197 Roma
Tel. 06.67108512 - Fax 06.8415368
www.comune.roma.it

Piano di Recupero
di un complesso immobiliare
sito in Roma - Via Boncompagni
Presentazione